Langwedel

# Casa unifamiliar única con características de alta calidad en una calle privada con calefacción geotérmica / filtro de aire.

***Número de propiedad: 25346076***

**PRECIO DE COMPRA: 975.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 265 m² • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 788 m²**

**Número de propiedad: 25346076 - 27299 Langwedel**


- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

**Número de propiedad: 25346076 - 27299 Langwedel**

# De un vistazo

| | |
|---|---|
| Número de propiedad | 25346076 |
| Superficie habitable | ca. 265 m² |
| Tipo de techo | Techo a dos aguas |
| Habitaciones | 6 |
| Dormitorios | 4 |
| Baños | 2 |
| Año de construcción | 2012 |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Garaje |

| | |
|---|---|
| Precio de compra | 975.000 EUR |
| Casa | Casa unifamiliar |
| Estado de la propiedad | cuidado |
| Método de construcción | Sólido |
| Características | Terraza, WC para invitados, Sauna, Chimenea |

**Número de propiedad: 25346076 - 27299 Langwedel**

# Datos energéticos

| | |
|---|---|
| Tipo de calefacción | Calefacción por suelo radiante |
| Fuente de energía | Geotermia |
| Certificado energético válido hasta | 01.11.2035 |
| Fuente de energía | Geotérmico |

| | |
|---|---|
| Certificado energético | Certificado energético |
| Demanda de energía final | 21.66 kWh/m²a |
| Clase de eficiencia energética | A+ |
| Año de construcción según el certificado energético | 2012 |

**Número de propiedad: 25346076 - 27299 Langwedel**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25346076 - 27299 Langwedel**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25346076 - 27299 Langwedel**

# Una primera impresión

****Casa unifamiliar única con características de alta calidad, calefacción geotérmica, sistema de filtración de aire con recuperación de calor y sistema fotovoltaico en una ubicación privilegiada** Esta casa unifamiliar, construida en 2012 y en perfecto estado, le ofrece a usted y a su familia un confort excepcional en aproximadamente 265 m² de superficie habitable (según cálculos actuales; superficie total, incluyendo espacios de aire, aproximadamente 335 m²) y se ubica en una parcela de aproximadamente 788 m² en una codiciada zona residencial, en una tranquila calle privada. La distribución, de diseño impecable, consta de seis amplias habitaciones y un ático terminado que ofrece múltiples opciones de uso, por ejemplo, como espacio de descanso, sala de ocio o despacho. El dormitorio principal, con su vestidor, instalado por expertos de Raum und Design de Blender, destaca especialmente, ofreciendo amplio espacio de almacenamiento y una visión clara de su armario. La cocina abierta y moderna, diseñada por Roepke (Raum und Design, Blender), impresiona por sus materiales de alta calidad y líneas limpias. Se integra a la perfección con el salón-comedor y, junto con la conexión para la estufa (posibilidad de conexión a la chimenea), constituye el corazón de la casa. El luminoso salón da acceso a la terraza cubierta con tarima de teca, ideal para socializar al aire libre. También dispone de una amplia terraza, también con acabados en teca de alta calidad. La casa cuenta con dos baños completos, uno de ellos de generosas dimensiones y actualmente preparado para convertirse en una zona de bienestar. La infraestructura necesaria para una sauna ya está instalada, incluyendo una pequeña ventana y una conexión para una ducha de cascada. Un elegante aseo de cortesía de Alessi completa el espacio habitable. Detalles como la calefacción por suelo radiante (bomba de calor geotérmica Alpha-Innotec con seis circuitos de calefacción), un sistema de intercambio y filtración de aire con recuperación de calor y un sistema fotovoltaico Schüco de alta calidad con una potencia máxima de 7,1 kW garantizan el máximo confort. Todo el sistema domótico está diseñado para una vida moderna y energéticamente eficiente. Las ventanas de PVC Schüco con triple acristalamiento y protección antirrobo, las persianas enrollables de aluminio con control eléctrico y centralizado, y las contraventanas adicionales de Sonnenschutztechnik Frank Langwedel ofrecen protección, comodidad y seguridad. Todas las zonas de estar están equipadas con suelos de vinilo profesionales de alta calidad, suministrados directamente por el fabricante e instalados por Roepke Einrichtungen, Blender.**

**Número de propiedad: 25346076 - 27299 Langwedel**

# Detalles de los servicios

**- Privatstraße**
**- Baujahr 2012**
**- 335 m² Wohnfläche - 265 m² Wohnfläche nach Wohnflächenberechnung ohne Lufträume**
**- 6 Zimmer + 1 Dachboden-Zimmer + 1 begehbarem Kleiderschrank**
**- Schlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank, Installation von der Firma Raum und Design, Blender**
**- 2 Badezimmer, davon eine überdimensionierte ausbaufähige Wellnessoase mit Sauna-Vorbereitung mit kleinem Saunafenster und Wasserfallduschvorbereitung**
**- Kamin/ Ofenvorbereitung im Wohnzimmer**
**- Wäscheabwurf vom Badezimmer OG in den HWR**
**- Alessi - Gäste-WC**
**- Alpha-Innotec Erdwärmepumpe mit 6 Heizkreisen**
**- Luftaustausch-und Luftfilter-System mit Wärmerückgewinnung**
**- Schüco Photovoltaikanlage mit 7,1 KW Peak (deutsche Schüco-Anlage)**
**- Fußbodenheizung komplett**
**- Aluminium-Rollläden komplett, elektrisch und zentral steuerbar**
**- Fensterläden von Sonnenschutztechnik Frank Langwedel**
**- Schüco Kunststoff-Fenster, extra geformt und hergestellt im Werk für dieses - mit Dreifachverglasung und Einbruchsicherung**
**- Hochwertiger Profi-Vinyl-Boden auf allen Ebenen - direkt vom Hersteller und von Roepke Einrichtungen, Blender verarbeitet**
**- Starkstrom Anschluss in der Garage**
**- Große Garage für 2 Fahrzeuge**
**- Von "Raum und Design - Roepke"-Küche, Blender**
**- Von "Raum und Design - Roepke"-Einbauschränke im Haus**
**- Von "Raum und Design - Roepke"-Türen und Türzagen**
**- Überdachte Terrasse Teakholz**
**- Überdachte Veranda Teakholz**
**- Gartenhaus**
**- Garage**
**- 4 Stellplätze**

**Número de propiedad: 25346076 - 27299 Langwedel**

# Todo sobre la ubicación

**Langwedel ist eine idyllische Gemeinde im Landkreis Verden in Niedersachsen mit hervorragender Verkehrsanbindung an das Straßennetz und die nahegelegenen Autobahnen A1 und A27. Von diesen sind es nur wenige Kilometer bis zum Ortskern, was die Anreise für Besucher und Einwohner erleichtert.**

**Die zentrale Lage macht das Leben hier besonders komfortabel: In nur 5 Minuten zu Fuß erreicht man den Edeka, und die Stadtmitte von Langwedel ist direkt vor der Tür. Gleichzeitig profitiert man von einer verkehrsberuhigten Umgebung, da die Straßen überwiegend von Anwohnern genutzt werden.**

**Neben der hervorragenden Lage hat Langwedel noch mehr zu bieten: Die Freilichtbühne zieht im Sommer mit zahlreichen Konzerten und Theateraufführungen viele Besucher an. Auch das Burgbad, ein beliebtes Freibad in der Gemeinde, ist bei warmem Wetter ein beliebter Treffpunkt für Einwohner und Touristen.**

**Etelsen, eine Langwedel zugehörige Ortschaft, ist ebenfalls einen Besuch wert. Der Etelser Schlosspark, das historische Etelser Schloss oder die Etelser Mühle sind nur einige der Sehenswürdigkeiten, die diese Ortschaft zu bieten hat. Der Etelser Schlosspark ist ein beliebter Ort zum Spazierengehen und Entspannen, während das historische Etelser Schloss aufgrund seiner Architektur und Geschichte ein besonderes Highlight darstellt.**

**Die Gemeinde verfügt über zwei Bahnhöfe, die eine gute Anbindung an die Umgebung ermöglichen.**

**Insgesamt bietet Langwedel viele Möglichkeiten, um sich zu erholen und die Natur zu genießen. Die Top-Lage in der Stadtmitte, die ruhige Wohnstraße, die gute Verkehrsanbindung, das kulturelle Angebot und die nahegelegenen Sehenswürdigkeiten machen Langwedel zu einem attraktiven Wohnort für jede Altersgruppe.**

**Número de propiedad: 25346076 - 27299 Langwedel**

# Otros datos

**Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.**
**Dieser ist gültig bis 1.11.2035.**
**Endenergiebedarf beträgt 21.66 kwh/(m²*a).**
**Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdwärme.**
**Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012.**
**Die Energieeffizienzklasse ist A+.**

**GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.**

**HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.**

**UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:**
**Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.**

**Número de propiedad: 25346076 - 27299 Langwedel**

# Contacto con el socio

**Para más información, diríjase a su persona de contacto:**

**Thomas Maruhn**

**Ostertorstraße 4 + 6, 27283 Verden (Aller)**
**Tel.: +49 4231 - 87 03 52 0**
**E-Mail: verden@von-poll.com**

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

**www.von-poll.com**